

COMMUNE DE  
DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

date de dépôt : 17 décembre 2025

avis de dépôt affiché le : 19 décembre 2025

demandeur : SAI BOUYGUES IMMOBILIER,  
représentée par Monsieur Vincent DIMAINE

pour : réalisation d'un ensemble immobilier visant à  
la construction de 105 logements répartis en deux  
bâtiments, construction d'abris à vélos, division  
parcellaire en 44 lots, démolition totale de la maison  
de retraite

adresse terrain : 6 rue de Bourgogne, à DOUVRES-  
LA-DELIVRANDE (14440)

## ARRÊTÉ

**accordant avec prescriptions un permis de construire  
valant permis de démolir et division  
au nom de la commune de DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE**

### **Le Maire de la commune de DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE,**

Vu la demande de permis de construire, valant permis de démolir et de division, pour la réalisation d'un ensemble immobilier visant à la construction de 105 logements répartis en deux bâtiments, construction d'abris à vélos, division parcellaire en 44 lots, démolition totale de la maison de retraite, présentée le 17 décembre 2025 par la SAI BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par Monsieur Vincent DIMAINE, domiciliée 8 boulevard Georges Pompidou à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : réalisation d'un ensemble immobilier visant à la construction de 105 logements répartis en deux bâtiments, construction d'abris à vélos, division parcellaire en 44 lots, démolition totale de la maison de retraite ;
- sur un terrain situé : 6 rue de Bourgogne, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 5741 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douvres-la-Délivrande approuvé le 3 juin 2013, modifié les 14 mars 2016, 29 mai 2017, 20 novembre 2017, 6 février 2020, 23 mars 2021, 24 novembre 2021, 13 décembre 2021 et 4 juillet 2024 ;

Vu le règlement de la zone Ua du PLU susvisé ;

Vu l'atlas régional des risques naturels établi par la DREAL Normandie ;

Vu les pièces du dossier de demande de permis, et notamment le plan de division en date du 15 décembre 2025, ainsi le projet de statuts d'une association syndicale libre ;

Vu, en date du 9 janvier 2026, l'avis du service cycle de l'eau de la cdc Coeur de Nacre ;

Vu, en date du 7 janvier 2026, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France assorti de prescriptions ;

Vu, en date du 22 janvier 2026, l'arrêté préfectoral n° 28-2026-046 du préfet de région Normandie portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

- Considérant l'article R.425-31 du code de l'urbanisme dispose notamment que dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions d'un diagnostic d'archéologie préventive, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions ;
- Considérant que l'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques (Basilique de Douvres, Pharmacie Lesage, Notre Dame de Fidélité) ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 425 1 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord le cas échéant assorti de prescriptions motivées.» ;

Considérant que l'architecte des bâtiments de France (UDAP du Calvados) par décision en date du 7 janvier 2026 a assorti son accord de prescriptions au motif que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords précités ; et qu'il peut cependant y être remédié en assortissant la décision de prescriptions afin de poursuivre les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine attendus aux abords immédiats des monuments historiques précités ;

## ARRÊTE

### Article 1

**Le permis de construire, valant permis de démolir et division, est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.**

### Article 2

- **Prescription 1** : Les travaux de construction ou d'aménagement ne pourront pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive édictées par le préfet de région.
- **Prescription 2** : Un alignement d'au moins huit arbustes, avec un objectif de développement atteignant 7 m de hauteur, devront être plantés entre la rue de Bourgogne et la façade du bâtiment principal donnant sur l'espace public, afin de renforcer le couvert végétal et l'insertion du projet au cœur d'un environnement densément boisé.
- **Prescription 3** : Des échantillons des différents matériaux utilisés (composition, finition, coloris), devront être soumis pour avis à l'architecte des Bâtiments de France avant exécution des travaux.

### Article 3

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, le permis de démolir devient exécutoire, en cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet.

### Article 4

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 580 kVA.

Fait à DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE, le 13 février 2026

Le Maire

T. LEFORT



#### Informations :

- **Votre projet va générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivants l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service "Biens immobiliers".**
- **Votre projet va générer le paiement d'une participation pour l'assainissement collectif instituée par le Syndicat d'assainissement local.**
- Le territoire communal se situe en zone de sismicité très faible (niveau 1) de la cartographie éditée par la D.D.T.M. répertoriant les zones sismiques dans le Calvados. Réglementation applicable à compter du 01/05/11 (arrêté du 22/10/10 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision :**

- **par recours gracieux** : Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

- **par recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de sa notification en saisissant le tribunal administratif territorialement compétent.** Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télé-recours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Durée de validité du permis** : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès de l'autorité compétente et dans le délai de deux mois auprès du tribunal administratif territorialement compétent. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers** : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

